

今年，随着房地产政策不断调整优化，不少房地产开发商和房地产中介机构推出了优惠政策，在一些城市取得了一定效果。但媒体注意到，最近一段时间，有些开发商和中介机构推出了“零首付”和“超低首付”等操作，吸引购房者。针对这一情况，全国多地有关部门近期陆续发布风险提示。那么，“零首付”“超低首付”究竟是怎么回事？

“零首付” 可以买到房吗？

多地近期陆续发布风险提示

Q

17万元首付款变2万元

🔍

✕

“超低首付”背后有哪些暗箱操作？所谓“零首付”“超低首付”购房，一般是指购房者在没有预先投入首付款项或远低于相关政策规定的首付款比例款项的情况下，依赖房地产开发商或中介机构来预先垫付贷款，或者是通过虚抬房屋价格，继而从银行以按揭贷款的方式来获得首付款。

今年5月，中国人民银行和国家金融监督管理总局发布的《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》规定，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。可见“零首付”或“超低首付”，都是政策明令禁止的。

然而，记者在不少社交平台上，搜索“零首付买房”或者“超低首付买房”，都能发现相关页面，涉及全国多个城市楼盘。

为了验证这些消息，记者以购房者的名义，对位于河南郑州的几个楼盘进行了走访，发现确实有一些楼盘许诺可以用低于15%首付比例进行“超低首付”。甚至有销售人员在得知记者“确实”有购买意向后，直接给出了2万元首付的条件。

按照销售人员的介绍，首付2万元的前提是，这套总价97万元的户型，要按照114万元的总价来签订合同和发票，通过签订阴阳合同、虚抬总价，可以增加银行贷款额度，相当于直接把首付款“贷”出来了。

Q

“零首付”真的“零代价”吗？

🔍

✕

开发商或中介机构推出相关优惠，无非是为了吸引购房者，加速销售和回笼资金。“零首付”“超低首付”最大的噱头是让购房者零代价或者以最小的代价买到房，事实真的如此吗？

使用“零首付”或者“超低首付”后，对购房人最直接的影响就是，月供和利息有了明显提高。按照销售人员展示的房价计算：原价97万元按15%缴纳首付款后，剩余贷款部分是824500元，分30年偿还，以最新5年期以上LPR利率3.85%，等额本息还款方式每月应还款3865.32元。

如果按照房地产销售人员推荐的方式，将97万元房款全部作为贷款，则等额本息方式每月为

4547元，每个月需要多还682元，提高幅度为17.6%；如果按照等额本金的方式还款，正常支付首付后，30年一共支付利息477471元，而做高贷款额度后的总利息则为561731元，多出了84000多元。此外，由于在合同及发票中标注的房屋价格高于真实价格，还会在购房过程中产生额外税费。

Q

专家：增加银行坏账风险

🔍

✕

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，“零首付”并不会真正减轻购房者的支付负担。“最终付的房款是一样的，如果再加上贷款利息，实际上最后付出去的钱肯定比付了首付要多。”此外，“零首付”的方式很容易增加购房者对自身购房能力的误判，极大增加了违约风险。

广东的田先生之前看中了一套惠州的住房，急于安家的他在这不具备购房能力的情况下，听从了销售关于使用“零首付”的建议，觉得自己可以“先上车再补票”，未来再解决还款的问题。于是，在实际只付了数千元的费用后，田先生就签订了购房合同。然而，虽然不用付首付，但每月的还款额却高了

不少。由于当初冲动使用“零首付”购房，缺乏对后续还款的规划，没多久，田先生就出现了房贷逾期。

贷款过程中，银行能否审核出房屋价格方面的问题，从而避免此类现象的发生呢？为此，记者联系了当初为田先生办理贷款的银行网点的相关负责人。对方却表示，以合同价为准，并没有审核的要求，“就像去菜市场买菜一样”。

根据我国《商业银行法》等法律规定，商业银行负有法定义务，审核借款人的贷款资质、担保条件及贷款用途等相关内容。同时，对于房屋价格的审核方式，业内也早已有较为成熟的机制。

相关人士表示，对于银行来

说，“零首付”风险同样不容小觑。少数银行由于审核不严等原因，为“零首付”购房发放贷款，看似增加了业务量，实际上，由于“零首付”常伴随着向银行提交虚假信息等骗贷手段，使得贷款流向了本不具备购房能力的人，也加剧了金融杠杆效应，使得市场波动带来的不确定性变大，令银行更有可能因借款人无法偿还或放弃偿还贷款而遭受损失，增加了坏账风险。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示：“从整体的金融安全考虑，银行借给购房人的钱，实际上是我们普通人存在银行的钱。如果钱收不回来，最终损害的是储户的利益。”

（来源：央视新闻）

一周辟谣

在App参加活动 就能领万元奖励？

民政部辟谣

针对近期网络上流传的关于“中国养老保险”App的疑问，民政部养老服务司近日在官方渠道正式回应了网友关切。明确指出，民政部从未发布或授权任何机构发布名为“中国养老保险”的手机应用程序。

据了解，民政部的官方回应源于9月8日一位网友在民政部官方网站上的留言咨询。该网友提到，市面上出现了一款自称由“八大部组成”的“中国养老保险”App，声称用户通过每日签到、参与会议等活动，累计满75天后可获得2万元奖励，并鼓励用户购买理财产品以获取更多收益。同时，该App还要求每位用户办理一张“一卡通”并预存1万元作为条件，才能领取App内的奖励资金。这一消息迅速在老年群体中传播，引发了大量关注和参与。

民政部养老服务司于近日作出回应，强调民政部从未与任何此类App有关联，并呼吁公众提高警惕，切勿轻信来源不明的软件信息，以免上当受骗，造成个人财产损失。民政部同时提醒，对于已经参与或可能遭受损失的用户，建议立即停止相关操作，并尽快向当地公安机关报案，以便及时采取措施挽回损失。

（来源：上海网络辟谣）

中学勤杂工 曾被保送至北大？

北大：不是同一人

近日，南京航空航天大学苏州附属中学勤杂工岗位录用一位物理学硕士的消息引发广泛关注。有微信公众号文章称，这名叫李某某的学生，曾是国际物理奥林匹克竞赛金牌获得者，并被保送至北京大学。

9月23日，记者从北大党委宣传部获悉，经过核实，录用公示中的李某某，与保送至北京大学的学生李某某不是同一人，北大的李某某已继续升学深造。北大党委宣传部呼吁自媒体尊重年轻人的职业选择，尊重和保护个人隐私。

据网上的截图显示，9月14日18时，南京航空航天大学苏州附属中学发布《南京航空航天大学苏州附属中学勤杂工临聘合同制工作人员录用公示》称，根据《苏州工业园区教育系统临聘人员招聘指导意见》，经过公告发布、材料审核、校内面试、校长办公会议评议、党委会议审核，录用李某某为临聘合同制工作人员。目前，该公示已删除。9月21日，该校相关负责人曾回复媒体记者表示，是工作人员失误导致，此人为本科生，硕士学位还没拿到。

资料显示，南京航空航天大学苏州附属中学（南航苏州附中）是苏州工业园区管理委员会与南京航空航天大学合作共建的江苏省四星高中校，现有星湖街、唯亭两个校区。

（来源：新京报）